

## AMEAÇA À PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR E DAS ÁGUAS

Ada Pellegrini Grinover<sup>1</sup>, Antonio Herman Benjamin<sup>2</sup> e Fabio Feldmann<sup>3</sup>

Em tempos de aquecimento global e valorização do consumidor, a Câmara dos Deputados caminha para aprovar, hoje, uma nova Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que retrocede, de maneira dramática, nas principais conquistas da atual legislação ambiental e do Código de Defesa do Consumidor (CDC). No atacado, são louváveis os objetivos do PL 3.057 naquilo que pretende facilitar a regularização dos denominados "assentamentos informais", isto é, favelas e cortiços de todo o País. Muitos desses aglomerados urbanos estão localizados em áreas ambientalmente protegidas, nas margens de reservatórios de abastecimento público, como a Billings e a Guarapiranga.

O PL é realista, já que inviável a remoção pura e simples dessas verdadeiras cidades, construídas, por falta de opção, à margem da lei. Deveria, no entanto, seguir dois critérios filosóficos: a distinção entre passivo urbanístico-ambiental e loteamentos futuros; e evitar que a flexibilização dos requisitos legais aproveite a loteadores de alto padrão que, por cobiça, aterraram nascentes, destruíram rios e desmataram na calada da noite.

Os bons propósitos do PL, contudo, foram atropelados por uma série de dispositivos que, pegando carona no forte apelo social de seu conteúdo, acabaram, por pressão de poderosos lobbies, sendo incorporados ao texto. O paradoxo dessas "inovações" é que em nada ampliam ou melhoram a proteção da população pobre e dos sem-teto. Ao contrário, promovem verdadeira contra-revolução no CDC e na legislação ambiental. Os riscos dessas mudanças ambientais ganham dimensão nacional quando se sabe que municípios estão declarando como área urbana ou de expansão urbana a totalidade de seu território! Em outras palavras, um

1 Procuradora do Estado de São Paulo Aposentada, Professora da Faculdade de Direito da USP, presidente da Comissão de Juristas que elaborou o CDC e membro do IBAP-Instituto Brasileiro de Advocacia Pública.

2 Ministro do STJ, é membro da Comissão de Juristas que elaborou o CDC.

3 Ex-deputado federal, foi secretário de Meio Ambiente do Estado de São Paulo.

PL que seria, em tese, aplicável apenas às cidades acaba por incidir sobre todo o município, afastando, no que com ele conflitar, o Código Florestal e outras normas ambientais.

De cara, o PL anistia todos os condomínios civis (seriam os do Lago Paranoá, em Brasília?) e clubes de campo (os "ranchos" construídos ilegalmente às margens dos principais rios e reservatórios do País, inclusive no Pantanal) em situação irregular. Não satisfeito, passa uma borracha também nos crimes dos loteadores de luxo que ocuparam e desmataram matas ciliares, amparados em licenças municipais expedidas, irregular e astuciosamente, por invasão de competência própria da autoridade estadual. Além disso, na contramão da tendência de fortalecimento das chamadas Áreas de Preservação Permanente (APPs), o PL admite sua privatização e incorporação ao perímetro do lote, algo vedado na legislação atual. A prevalecer a nova regra, surgirão os lotes-APP e, a partir daí, a legalização da construção de muros que quebrem a continuidade de dunas, matas ciliares, manguezais e restingas.

No caso de rios e reservatórios, o PL reduz a faixa mínima de mata ciliar dos atuais 30 para 15 metros, admitindo, como se o retrocesso já fosse pouco, que o Plano de Bacia Hidrográfica possa ir além e dispensar inteiramente essas exigências, com isso liberando as construções até o início da lâmina d'água. Mais preocupante ainda é a mudança que se faz na forma de cálculo da metragem das matas ciliares. Já não serão medidas a partir do "nível mais alto em faixa marginal" dos rios e reservatórios, como previsto hoje no Código Florestal. A contagem será "a partir de suas margens", o que implicará redução gigantesca das matas ciliares das regiões de alagados, inviabilizando que sejam protegidos em sua totalidade. Aí está o Pantanal, formado por milhares de riachos e córregos que se encaixam como uma luva na nova definição do PL.

Para completar o desmonte da legislação ambiental, o PL cria, ainda por falta de clareza de sua redação, a licença urbanístico-ambiental tácita, por simples decurso de prazo. Como se não bastasse, seu artigo 3º afasta, pela via transversa, todas as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), não escapando nem as que protegem os ecossistemas mais vulneráveis. Ou seja, a partir da aprovação do PL, o Conama, cujas normas formam o coração da legislação ambiental, continuará a reger todo o setor produtivo, menos os loteadores.

Finalmente, sumiram todos os requisitos ambientais, previstos em versões anteriores do PL, para regularização fundiária de favelas. Isso quer dizer que, se nenhuma exigência consta da lei, nem há referência a normas do Conama, a urbanização de ocupações informais ficará inteiramente ao talante da autoridade municipal.

Mais diretos e gritantes são os retrocessos no CDC, aprovado por unanimidade no Congresso e que até hoje, nos seus quase 20 anos, nunca foi alterado para pior. Pois o PL modifica, em profundidade, a sistemática atual, consolidada na jurisprudência do STJ, de devolução das prestações pagas, na hipótese de o consumidor, mesmo que por desemprego ou enfermidade, desistir do negócio. A vencer a proposta em votação, o consumidor só terá direito à devolução após a venda do imóvel pelo loteador (verdadeira condição potestativa) e, ainda assim, no mesmo número de parcelas pagas. Ou seja, se o consumidor pobre tiver pago 120 parcelas mensais de R\$ 50 por um lote popular, receberá a devolução em dez anos! Mas não é só. O PL também busca dificultar a tutela judicial do consumidor, ao prever, ao oposto do CDC, que a ação civil do consumidor nunca poderá ser proposta no seu domicílio, sendo competente apenas o foro da localização do imóvel. É politicamente injustificável pegar carona num projeto de lei, elaborado a pretexto de salvaguardar os vulneráveis, para nele se incluírem dispositivos que retiram ou reduzem direitos a eles já garantidos. Espera-se que o relator do PL 3.057, deputado Renato Amary - empresário moderno da construção civil e experiente administrador municipal - possa encontrar inspiração para esse tema no ex-deputado Geraldo Alckmin, do mesmo PSDB, que foi um dos principais responsáveis pela existência do CDC<sup>4</sup>.

4 Nota da redação: Informa o site da Câmara dos Deputados, acerca do PL 3057/00 – Parcelamento do Solo para fins Urbanos, 53ª Legislatura - 1ª Sessão Legislativa Ordinária, que a reunião ordinária de 31/10/2007, destinada à discussão e votação do parecer do relator, foi adiada por acordo dos membros (Deputados Alex Canziani, Angela Amin, Arnaldo Jardim, Arnaldo Vianna, Ayrton Xerez, Beto Mansur, Bruno Araújo, Carlos Eduardo Cadoca, Celso Russomanno, Cezar Silvestri, Chico Lopes, Edson Santos, Eduardo Sciarra, Fernando Chucre, Gervásio Silva, Gonzaga Patriota, Homero Pereira, Ivan Valente, Jorge Khoury, José Airton Cirilo, José Eduardo Cardozo, José Guimarães, José Paulo Tóffano, Joseph Bandeira, Luiz Bittencourt, Luiz Carlos Busato, Marcelo Almeida, Marcelo Melo, Marcelo Serafim, Maria do Carmo Lara, Renato Amary, Ricardo Izar, Ricardo Tripoli, Sarney Filho, Solange Amaral e Zezéu Ribeiro). O Sr. Deputado Bispo Wanderval propunha a inclusão de um "§ 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único" e estabelecendo que para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não haveria a necessidade de aprovação da documentação, por outro órgão.